MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 781/2011

John Brian sive Brian Engerer
K.I. 551051M u martu Emily Engerer
K.I. 76601L

-VS-

Carmelo Ebejer K.I. 258849M u martu
Mary Iris Ebejer K.I. 812155M

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat ta'John Brian sive Brian Engerer u martu Emily Engerer tal-11 t'Awwissu 2011, li jaqra hekk:

<u>"Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza u raguni tat-talba</u>

1. Illi l-atturi konjugi Engerer huma proprjetarji tal-fond 'Baslow', fi triq is-Sajjieda, San Giljan, liema fond jinsab

kwasi interament fuq it-tieni sular (first floor) ta' blokka ta' tliet sulari.

2. Illi l-konvenuti konjugi Ebejer huma propjetarji tal-fond 'Sorebi', fi Triq is-Sajjieda, San Giljan, liema fond jinsab kwasi interament fuq it-tielet sular (second floor) tal-istess blokka ta' tliet sulari, liema proprjeta' ilha mhix abitata ghal hafna snin.

3. Illi il-konvenuti konjugi Ebejer zmien ilu bdew xoghlijiet u ghamlu u/jew ikkommissjonaw xoghlijiet fis-sular sovrastanti l-fond taghhom u dana fost affarijiet ohra, sabiex jibnu sular iehor, liema xoghlijiet huma telqu hesrem u li hallew kemm il-proprjeta' taghhom kif ukoll il-bejt sovrastanti fi stat ta' abbandun u ilhom hekk ghal tul ta' zmien.

4. Illi minhabba f'hekk il-konvenuti ikkawzaw danni ingenti fil-fond tal-atturi, u ghadhom qeghdin jikkawzaw aktar danni, hekk kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi fost dawn id-danni hemm dawk rizultanti mill-perkolazzjoni tal-ilma tax-xita mill-fond tal-konvneuti ghal gol-fond tal-atturi bil-konsegwenzi kollha illi dana jgib mieghu, dana fost affarijiet ohra minhabba l-fatt illi is-saqaf tal-blokka thalla minghajr ebda protezzjoni mill-elementi. Ix-xibka tas-saqaf tal-fond tal-konvneuti hija imsadda u qeghdin jaqghu bicciet ta' materjal.

6. Illi meta kienu qeghdin isiru ix-xoghlijiet tal-konvenuti, huma jew nies imqabbda minnhom kienu qalghu it-tank tal-ilma tal-atturi, liema tank kien fuq l-oghla sular tal-blokka, u ma regghux wahhluh sal-lum, b'mod illi l-atturi kienu ghadhom u ghadhom sprovvisti mill-uzu ta' tali tank.

7. Illi minkejja twissijiet varji kif ukoll ittra legali datata 28 ta' Novembru, 2008, annessa in copia bhala dokument 'A', il-konvenuti ma ghamlu ebda xoghlijiet rimedjali u hallew kollox fi stat ta' abbandun totali, b'mod illi id-danni qeghdin, iktar ma jghaddi iz-zmien, ikomplu jikbru u

jinfirxu. Il-bieb ta' barra tal-fond tal-konvenuti lanqas biss ghandu sokor.

8. Illi rapport tal-Perit Andrew Vinci dwar id-danni fil-fond tal-konvneuti imqabbad mill-atturi, huwa anness u in copia bhala dokument 'B'.

9. Illi ghas-suesposti ragunijiet, kellha issir din il-kawza.

10. Illi l-esponenti jaf bil-fatti susposti , personalment.

<u>Talbiet</u>

Illi ghalhekk , ghar-ragunijiet premessi, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni, inkluz jekk hemm bzonn, bl-opra ta' periti nominandi mahtura ghal dan il-ghan, jghidu ghaldaqstant il-konvenuti Carmelo u Mary Iris Ebejer ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tiddikjara illi l-atturi sofrew u ghadhom isofru danni fil-fond Baslow, Triq is-Sajjieda, San Giljan, minhabba x-xoghlijiet intraprizi mill-konvenuti, l-abbandun tal-istess u l-kundizzjoni tal-fond tal-konvenuti, u illi ghal dawn id-danni huma responsabbli l-istess konvenuti;

2. Tillikwida, occorendo bl-opra ta' periti nominandi mahtura ghal dan il-ghan, l-ammont ta' danni subiti mill-atturi, b'konsegwenza tal-komportament tal-konvenuti Carmelo u Mary Iris Ebejer;

3. Tikkundanna lill-konvenuti Carmelo u Mary Iris Ebejer ghall-hlas ta' l-ammont ta' danni kollha subiti mill-atturi, hekk kif likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jaghmlu ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex tigi rimedjata din is-sitwazzjoni, kif ukoll illi jerga' jitwahhal it-tank tal-ilma tal-atturi, dana kollu taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' periti teknici nominati minn din l-istess Qorti ghal dan l-ghan, u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din il-Qorti;

5. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas, jaghmlu ix-xoghlijiet huma stess a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tat-28 ta' Novembru, 2008 u bl-imghax legali kontra il-konvenuti illi huma minn issa ingunti in subizzjoni.

B'rizerva ghad-danni kollha ulterjuri illi jistghu jirrizultaw."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors guramentat;

Rat li l-atti tar-rikors guramentat u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuti tal-4 t'Ottubru 2011 li taqra hekk :

1. "Illi l-konvenuti ma jgorru l-ebda responsabilita ghal hsarat allegati mir-rikorrenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccipit, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw illi effettivament huma garbu d-danni kif minnhom allegat;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccipit, f'kaz illi jirrizultaw xi danni fil-proprjeta' tar-rikorrenti dawn ghandhom iwiegbu ghalihom huma in toto jew in parte.

Bl-ispejjez u bl-atturi ngunti in subizzjoni."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet tal-20 t'Ottubru 2011 (a fol. 20 u 21) illi bih gie nominat l-Perit Tekniku l-Perit Godwin Abela ;

Rat ir-relazzjoni minnu prezentata fit-30 ta' Novembru 2012 u mahlufa fil-10 ta' Dicembru 2012;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi John Brian sive Brian Engerer u martu Emily Engerer tal-24 ta'Lulju 2013 (a fol.154 et seq);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tas-26 ta'Novembru 2013 (a fol 181 et seq.);

Rat id-dokument ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Il-punti saljenti illi johorgu mix-xhieda tal-attur John Brian Engerer huma is-segwenti:

1. Illi kienu xtraw il-fond taghhom f'1994 u li dan il-fond hu sottopost ghal dak tal-konvenuti;

2. Illi mhux l-arja kollha sovvraposta hija mibnija, kien hemm ukoll partijiet li huma terrazzini;

3. Illi l-konvenuti kienu xtraw il-fond taghhom f'1982 u li meta l-atturi marru jghixu hemm, il-konvenuti kienu wkoll jghixu fil-fond imsemmi;

4. Illi f'1994 kien kiteb u wissa lill-konvenuti li kien hemm perkolazzjoni ta'ilma minghandhom u kienet qed issir il-hsara;

5. Illi f'2003 il-konvenuti informaw lill-attur li kien inhariglu permess biex izid sular iehor, u li f'dak iz-zmien il-konvenuti kienu ilhom li ma jghixux fil-fond sovrastanti;

6. Illi kien sar ftehim mal-konvenuti fejn terrazzin fil-fond taghhom gie msaqqaf u maghluq u sar kamra waqt li l-aria ta'fuqu saret tat-konvenuti; fl-istess kuntratt il-konvenuti kellhom jibnu l-estensjoni tal-fond tal-atturi pero dan ma sarx;

7. Illi f'hin minnhom il-konvenuti ipproponew lill-atturi johorgu biex iwaqqa' l-blokk kollu pero huma m'accettawx;

8. Illi 1-konvenuti jew nies imqabbdin minnhom kienu ghamlu l-hsara fil-*waterproofing* ta'fuq il-bejt u dan baqa hekk sallum u meta taghmel ix-xita l-hsara tizdied;

9. Illi l-konvenuti hallew il-fond taghhom fi stat ta'abbandun bil-bieb miftuh berah;

10. Illi x-xibka tas-saqaf tat-fond tal-atturi hi msadda u kull tant jaqghu bicciet mis-saqaf;

11. Illi l-konvenut anke qala' t-tank tal-ilma fuq il-bejt u sallum l-atturi qeghdin suppliti biss l-ilma mill-*mains*;

12. Illi l-attur ezibixxa serje ta'ritratti li jindikaw f'liema stat kien il-fond tal-konvenuti;

13. Illi kienu qed jibzghu li jaqa'xi saqaf fil-fond tal-atturi b'periklu kbir ghalihom li jghixu taht.

L-attrici Emily Engerer kienet ikkonfermat l-affidavit tar-ragel taghha.

Il-punti saljenti illi johorgu mix-xhieda tal-konvenut Carmel sive Charles Ebejer huma is-segwenti:

1. Illi l-atturi xtraw li-fond taghhom f'Marzu 1989 u mhux f'Jannar 1994;

2. Illi l-fondi Maytime, Baslow tal-atturi u Sorebi, taghhom kienu wiehed sovvrapost ghall-iehor, Maytime kien ta'taht net;

3. Illi l-atturi, ftit wara li marru jghixu hemm, kellhom tilwima mar-residenti ta' Maytime w anke spiccaw il-Qorti;

4. Illi minhabba f'hekk il-konvenuti iddecidew imorru joqghodu H'Attard u l-fond Sorebi bdew jikruh;

5. Illi darba minnhom cemplulu l-inkwilini li qalulu li xi haddiema imqabbdin mill-atturi kienu qeghdin jaqilghu ir-*railings* mill-gallarija fuq Triq Mensija, eventwalment fethu

kawza ta'spoll; is-sentenza kkonfermat lil-atturi kienu ghamlu spoll u kellhom jerghu ipoggu l-hadid f'postu;

6. Illi minflok l-atturi bnew hajt;

7. Illi l-ilma tal-komun kien qed jintuza ghall-uzu personali;

8. Illi fl-ahhar il-konvenuti iddecidew jizviluppaw il-post u jbieghuh;

9. Illi l-Perit inkarigat minnu, l-MC Darren Sciberras, kien ta opinjoni li jinbidlu is-soqfa u jaghmel zewg flats zghar f'kull sular minflok wiehed kbir;

10. Illi fil-frattemp kien sab il-katnazz tal-bieb ta' barra sgassat;

11. Illi kien sar fethim dwar l-estensjonijiet li kellhom isiru u l-allokkazzjoni tal-garaxxijiet;

12. Illi l-allegazzjoni tal-atturi li kien diehel l-ilma mill-fond taghhom ma hijiex veru ghaliex ma kien hemm sinjal ta'dhul ta'ilma;

13. Illi r-rapporti tal-periti imqabbdin mill-atturi saru minghajr il-permess tieghu biex jidhlu fl-fond;

14. Illi nehha t-tankijiet tal-ilma fuq il-bejt bil-permess tas-sidien taghhom pero pprovdilhom *supply* ta'ilma;

15. Illi kien diversi skambji ta' korrispondenza bejnu w bejn l-atturi;

16. Illi wara li nhareg il-permess kien saru xi xogholijiet fosthom l-estensjoni tal-garaxx taghhom, l-gheluq tat-terrazzin tal-atturi u tal-fond sottostanti dak tal-atturi w inqalghet parti mill-opra morta tal-bejt;

17. Illi il-konvenut ma kienx responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi;

18. Illi l-permess PA 05820/02 ma kienx igedded wara li ghaddew aktar minn hames snin.

Il-Perit Darren Sciberras, prodott mill-konvenuti, xehed illi kien gie nkarigat mill-konvenut biex jispezzzjona s-soqfa tal-fond Sorebi u wara l-ispezzjonhom, kien issugerixxa x'tiswijiet li kellhom isiru. Illi kien ra certu ammont ta' *spalling* u anke ddiskutew il-possibilta li jinbidlu xi partijiet mis-soqfa in vista ta' l-izvilupp li kien bi hsiebu jaghmel l-istess konvenut. Illi meta saret l-ispezzjoni l-fond kien vakanti bi ftit ghamara u ma kienx hemm materjal jigri fl-art, hlief ghall xi *railings* mal-art. Illi l-aperturi ma kienux tnehhew. Illi ma kienx spezzjona l-bejt u l-anqas il-fond tal-atturi.

Illi mir-rapport tal-Perit Andrew Vinci (Dokument immarkat B li jinsab a fol 9 sa 13 tal-process) datat 9 ta'Settembru 2010 jirrizulta:
Illi 1-istat tal-fond tal-konvenuti kien wiehed ta'abbandun, illi wara li kien ha konjizzjoni tal-bejt u s-saqaf tal-istess fond seta jara li kienu bdew xi xogholijiet. Gie kostatat li l-istat tal-*waterproofing* tal-bejt kien kompromess u li ma sar ebda xoghol ta' tiswija jew manutensjoni. Gie kostatat ukoll illi s-saqaf kien beda jobzoq il-konkos minhabba s-sadid u li fl-opinjoni tal-Perit Vinci, ma kienx hemm alternattiva hlief li jinbidlu s-soqfa biex jigu salvagwardati l-atturi.

Illi il-Perit nominat mill-Qorti zamm access fit-30 ta'Novembru 2011, u ezebixxa fir-rapport tieghu, serje ta' imagini jew ritratti a fol. 69 sa 71 li juri l-entita' tal-hsarat li garrbu l-atturi u l-istat t'abbandun tal-proprjeta' tal-konvenuti.

In fatti il-perit espert nominat ikkonstata :

A. Illi hu vizibbilment evidenti illi l-fond tal-atturi qed isofri minn perkolazzjoni tal-ilma fis-soqfa partikolarment fis-saqaf fejn kien hemm terrazzin.

B. Illi l-kontinwazzjoni ta'perkolazzjoni ta'ilma ser tispicca taghmel il-hsara fis-soqfa tal-istess fond.

C. Illi huwa ferm evidenti wkoll li tali perkolazzjoni ta'ilma gejja mill-fond sovvrastanti u cioe mill-fond tal-konvenuti, li qed jigi effetwat mill-fatt li l-bejt jinsab fi stat ta'abbandun, b'difetti evidenti fil-*waterproofing* membrane.

D. Illi l-fond tal-konvenuti thalla fi stat ta'abbandun fis-sens li nbeda progett u ma giex kompletat u dawk il-partijiet kompletati ma gewx protetti mill-elementi.

E. Illi l-istat tas-soqfa tal-fond tal-konvenuti huwa wiehed prekarju tant illi uhud mis-soqfa ser ikollhom jigu mibdulin il-ghaliex ser jasal zmien fejn jinholoq il-periklu ta' kollass.

Illi din il-Qorti wara li semghet ix-xhieda tal-konvenuti Charles Engerer u l-Perit tieghu Darren Sciberras, u wara li hadet konjizzjoni tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tas-26 ta' Novembru 2013 a fol 181 sa 185, taghraf illi l-konvenut ma gab ebda prova konkreta biex jiskolpa lilu innifsu minn negligenza totali tal-istat tal-proprjeta sovvrastanti ta' dak tal-atturi, jew li pprova b'mod konkret xi negligenza kontributorja da parti tal-atturi ghad-danni indikati mill-Perit arkittett Godwin Abela fir-relazzjoni tieghu. Illi minkejja illi fin-nota tas-sottomissjoni tal-konvenuti gew indikati diversi cirkostanzi ta' kif setgha sehh id-dannu fil-proprjeta' tal-atturi, dawn ic-cirkostanzi jibqghu biss fir-relm ta' supposizzjonijiet.
In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi ***"dan ma jsisserx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -***

vs-Carmelo Mamo et nomine", *Appell 29 ta' Mejju 1998).* ***"Jigifieri l-Qorti ma tistaz tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u koretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca."*** *Appell 6 t'Ottubru 1999;* ***"John Saliba –vs- Joseph Farrugia",*** *Appell, 19 ta' Novembru 2001);"*

Il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonjiet raggunti mill-perit, taddotthom u taghmilhom taghha u tqis li jirrizulta ebda raguni impellanti li tikkonvinci lil din il-Qorti titbieghed mir-rizultanzi raggunti.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqa' u tiddeciedi billi, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi billi:

1. Tiddikjara illi l-atturi sofrew u ghadhom isofru danni fil-fond Baslow, triq is-Sajjieda, San Giljan, minhabba x-xoghlijiet intraprizi mill-konvenuti, minhabba l-abbandun tal-istess u l-kundizzjoni tal-fond tal-konvenuti, u illi ghal dawn id-danni huma responsabbli l-istess konvenuti;

2. Tillikwida, l-ammont ta' danni subiti mill-atturi, b'konsegwenza tal-komportament tal-konvenuti Carmelo u Mary Iris Ebejer fis-somma ta'€3,482.24 (tlett elef erba'mija u tnejn u tmenin ewro u erbgha w ghoxrin centezmi);

3. Tikkundanna lill-konvenuti Carmelo u Mary Iris Ebejer ihallsu s-somma ta'€3,482.24 (tlett elef erba'mija u tnejn u tmenin ewro u erbgha w ghoxrin centezmi), danni kollha subiti mill-atturi;

4. Tikkundanna lill-konvenuti Carmelo u Mary Iris Ebejer jaghmlu ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex tigi rimedjata din is-sitwazzjoni, kif indikat mill-Perit nominat l-arkitett Godwin Abela fir-relazzjoni tieghu minn fol. 72 sa 73 tal-process, kif ukoll illi jerga' jitwahhal it-tank tal-ilma tal-atturi, u dana kollu taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess Perit Godwin Abela li qed jigi nominat minn din il-

Qorti ghal dan l-ghan, u dana fi zmien perentorju ta' 4 (erba') xhur mid-data ta' din is-sentenza;

5. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas, jaghmlu ix-xoghlijiet huma stess a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti u bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza.

Moqrija

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------